

ANALIZA ZASADNOŚCI przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 372/6/2026 w rejonie ul. Pułkownika
Stanisława Elgasa, ul. Powstańców Styczniowych i ul. Karola Karpa w Rzeszowie
*/zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym, (Dz.U. z 2026 r., poz. 538)/*

Obszar objęty uchwałą Nr XL/838/2026 z dnia 28 kwietnia 2026 r. Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania nr 372/6/2026 w rejonie ul. Pułkownika Stanisława Elgasa, ul. Powstańców Styczniowych i ul. Karola Karpa w Rzeszowie, położony jest po wschodniej stronie ul. Pułkownika Stanisława Elgasa na osiedlu Słocina, w sąsiedztwie intensywnie rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

Z inicjatywą opracowania planu miejscowego w tym rejonie wystąpiła grupa radnych. Radni wskazali obszar o powierzchni około 8,6 ha położony po wschodniej stronie ul. Pułkownika Stanisława Elgasa. Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych zaproponowało powiększenie obszaru objętego przystąpieniem o tereny bezpośrednio sąsiadujące, w tym tereny objęte dotychczas uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 317/2/2020 na osiedlu Słocina w Rzeszowie.

Procedowanie planu na podstawie uchwały Nr XXXIV/683/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 317/2/2020 na osiedlu Słocina w Rzeszowie byłoby skomplikowane proceduralnie ze względu na wejście w życie nowego Studium, nowelizację ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzenie nowych rozporządzeń wykonawczych dotyczących planu miejscowego a także zmiany własnościowe i utratę aktualności wniosków złożonych do projektu planu. Aktualny pozostaje natomiast cel sporządzenia planu tzn. „ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, gwarantujących harmonijny rozwój osiedla, w zgodzie z wymaganiami ładu przestrzennego i ochrony środowiska oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni”.

Ponadto z przeprowadzonych analiz wynika konieczność objęcia pilnymi działaniami planistycznymi także obszaru położonego pomiędzy ul. Pułkownika Stanisława Elgasa a ul. Powstańców Listopadowych oraz terenów w sąsiedztwie ul. Powstańców Styczniowych i ul. Karola Karpa. Jest to rejon intensywnych działań inwestycyjnych, prowadzonych w oparciu o decyzje administracyjne, wymagający wprowadzenia regulacji w postaci prawa miejscowego.

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp nr 372/6/2026 graniczy z obowiązującymi planami:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 84/14/2004 Zalesie przy ogrodach działkowych w Rzeszowie - część „A” (uchwalonym uchwałą nr XXXI/604/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 kwietnia 2020 r.),
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 35/17/00 terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Powstańców Listopadowych w Rzeszowie (uchwalonym uchwałą nr LXI/220/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2001 r.),
- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 99/7/2005 na osiedlu Słocina w Rzeszowie (uchwalonym uchwałą nr XLVII/284/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 listopada 2005 r.).

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu zapewniona jest poprzez istniejące drogi publiczne i wewnętrzne.

Tereny objęte uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp stanowią własność prywatną, spółek prawa handlowego oraz Gminy Miasta Rzeszów (w tym część działek w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie oraz w użytkowaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z późn. zm., do dnia wejścia w życie planu ogólnego, wyłączono obowiązek „sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” oraz obowiązek „stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium”, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium”. Wobec powyższego, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 372/6/2026 w rejonie ul. Pułkownika Stanisława Elgasa, ul. Powstańców Styczniowych i ul. Karola Karpa w Rzeszowie w części obejmującej inwestycje celu publicznego, będzie mógł zostać uchwalony po utracie mocy przez Studium, a przed wejściem w życie planu ogólnego, natomiast w pozostałej części po wejściu w życie planu ogólnego.

Przeprowadzona analiza wykazała, że istnieje możliwość przekształcenia przedmiotowego obszaru, w zespół uporządkowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym. Kierunek przekształceń terenów położonych przy nowej arterii komunikacyjnej osiedla będzie zgodny z wizją miasta zwartej i uporządkowanego przestrzennie.

Określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w tym ustalenie linii zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów pozwoli na zapewnienie ład przestrzennego.

W związku z powyższymi zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 372/6/2026 w rejonie ul. Pułkownika Stanisława Elgasa, ul. Powstańców Styczniowych i ul. Karola Karpa w Rzeszowie.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
(-)
Elżbieta Kruczek
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdak
Dyrektor
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
(-)
(podpisano podpisem elektronicznym)